

22. 1. Sind die Vorschriften der Grundstücksverkehrsverordnung vom 7. Juli 1942 auf einen Grundstückskaufvertrag anwendbar, von dem ein Teil vor dem Inkrafttreten der Verordnung rechtswirksam zurückgetreten war?

2. Wie ist die Abrede in einem im September 1941 geschlossenen Grundstückskaufvertrag auszulegen, daß im Falle der Festsetzung eines niedrigeren Kaufpreises durch die Preisbehörde das Grundstück als zu diesem Preise verkauft gelten, der Verkäufer aber berechtigt sein solle, innerhalb einer Woche nach dem Bekanntwerden der niedrigeren Preisfestsetzung vom Vertrage zurückzutreten?

Verordnung über die Preisüberwachung und die Rechtsfolgen von Preisverstößen im Grundstücksverkehr vom 7. Juli 1942 (RGBl. I S. 451) §§ 2, 3. BGB. §§ 133, 157.

III. Zivilsenat. Ur. v. 4. November 1943 i. S. L. (Befl.) w. M. (RI.). III 83/43.

I. Landgericht Hamburg.
II. Oberlandesgericht daselbst.

Durch notariischen Vertrag vom 16./24. September 1941 kaufte der Kläger vom Beklagten dessen in D. gelegene Müdnerei zum Preise von 22 000 RM. In § 10 des Vertrags war bestimmt:

Sollte die Preisbildungsstelle einen niedrigeren Preis als hier vereinbart festsetzen, so soll das Grundstück zu diesem niedrigeren Preise als verkauft gelten; doch hat der Verkäufer in diesem Falle das Recht, innerhalb einer Woche, nachdem die niedrigere Preisfestsetzung ihm bekannt geworden ist, vom Vertrage zurückzutreten.

Unter dem 14. Februar 1942 erging ein dem Beklagten am 19. März 1942 zugestellter Bescheid des Landrats des Kreises D. als zuständiger Preisbehörde dahin, daß der vereinbarte Kaufpreis preisrechtlich nicht genehmigt werden könne, die Preisbehörde jedoch auf Grund einer von der Hochbauabteilung aufgestellten Gebäudeschätzung einem Kaufpreise von 19 000 RM. zustimmen werde und daß hiergegen die Beschwerde beim Mecklenburgischen Staatsministerium binnen 2 Wochen seit Zustellung gegeben sei. Mit Schreiben vom 31. März 1942, das dem Kläger am 1. April 1942 zuing, teilte diesem der Beklagte mit, er habe von seinem Beschwerderecht keinen Gebrauch gemacht und trete vom Vertrage zurück.

Mit der Klage verlangt der Kläger vom Beklagten die Auflassung des Grundstücks zu einem Preise von 19 000 RM. mit der Begründung, die Rücktrittserklärung sei verspätet und demgemäß der Verkauf zu dem niedrigeren Preise zustande gekommen; notfalls sei der Beklagte gemäß § 2 Abs. 3 und § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Grundstücksverkehrsverordnung vom 7. Juli 1942 zur Erteilung seines Einverständnisses mit dem geringeren Preise verpflichtet, weil der Kläger das Grundstück zur Ausübung seines Gewerbes benötige, dessen Verlegung nach Mecklenburg er bereits vorbereitet

habe, und weil der Unterschied zwischen dem ursprünglich vereinbarten und dem herabgesetzten Kaufpreise verhältnismäßig gering sei. Der Beklagte hat geltend gemacht, eine Preisfestsetzung im Sinne des § 10 des Vertrags liege überhaupt nicht vor, so daß der Kaufvertrag infolge der Preisbeanstandung nichtig sei; auf jeden Fall sei der Rücktritt rechtzeitig erklärt, weil die Frist dafür nicht vor der Rechtskraft der Entscheidung der Preisbehörde habe beginnen können. Landgericht und Oberlandesgericht haben zugunsten des Klägers erkannt. Die Revision des Beklagten führte zur Abweisung der Klage.

Gründe:

Das Berufungsgericht ist der Ansicht, nach § 2 der Grundstücksverkehrsverordnung vom 7. Juli 1942, der nach § 3 daselbst auch auf früher geschlossene Verträge anwendbar sei, gelte bei Beanstandung des vereinbarten Kaufpreises das von der Preisbehörde als zulässig bezeichnete Entgelt als vereinbart, wenn der Verkäufer sich dem Erwerber gegenüber mit ihm einverstanden erklärt habe. Diese Voraussetzung sei hier auf Grund der Abrede in § 10 des Vertrags erfüllt, da der Bescheid des Landrats als „Festsetzung eines niedrigeren Preises“ im Sinne der Abrede anzusehen sei und der Beklagte das ihm vorbehaltenen Rücktrittsrecht verspätet ausgeübt habe; denn jene Vereinbarung könne nur dahin verstanden werden, daß die Frist zum Rücktritt bereits mit dem Bekanntwerden der landrätlichen Entscheidung, nicht erst mit ihrer Rechtskraft habe beginnen sollen. Diese Beurteilung unterliegt in mehrfacher Hinsicht rechtlichen Bedenken.

Die im § 3 der Grundstücksverkehrsverordnung vom 7. Juli 1942 angeordnete Rückwirkung der Vorschriften des § 2 auf einen vor dem Inkrafttreten der Verordnung geschlossenen Vertrag setzt voraus, daß der Vertrag in diesem Zeitpunkte noch zu Recht bestand oder seiner Rechtsgültigkeit doch nur eine Beanstandung des vereinbarten Entgelts durch die Preisbehörde entgegenstand. War er dagegen schon vorher — etwa durch endgültige Besagung der erforderlichen behördlichen Genehmigung oder auch auf Grund einer Vereinbarung der Beteiligten — hinfällig geworden, so ist für eine Anwendung des § 2 der Grundstücksverkehrsverordnung kein Raum (vgl. das Urteil III 85/43 des erkennenden Senats vom 4. Oktober 1943 auf S. 43 dieses Bandes). Das muß auch dann gelten, wenn der Verkäufer des Grundstücks von einem ihm vertraglich ein-

geräumten Rücktrittsrechte Gebrauch gemacht und dadurch den Vertrag zum Erlöschen gebracht hatte. Es kommt deshalb insoweit darauf an, wie sich die Rechtsbeziehungen zwischen den Parteien auf Grund der Vereinbarungen im Kaufvertrage vom September 1941 vor dem Inkrafttreten der Verordnung entwickelt hatten.

Bei der Abrede in § 10 des Vertrags handelt es sich um die bedingte Vereinbarung eines niedrigeren als des in erster Reihe festgelegten Kaufpreises für den Fall, daß „die Preisbildungsstelle“ einen niedrigeren Preis „festsetzen“ sollte. Dann sollte das Grundstück zu dem festgesetzten niedrigeren Preise verkauft sein. Diese Vereinbarung, deren Gültigkeit nicht zweifelhaft sein kann, hatte — wenn man von der gleichzeitigen Einräumung eines Rücktrittsrechts vorläufig absieht — beim Eintritt der darin gestellten Bedingung unmittelbar zur Folge, daß der Kaufvertrag zwischen den Parteien nunmehr mit dem geringeren Preise galt, ohne daß dafür ein neuer Vertragsschluß notwendig war. Das Berufungsgericht erblickt in dem Bescheide des Landrats vom 14. Februar 1942 die Festsetzung eines niedrigeren Preises im Sinne der Vereinbarung. Wenn der Beklagte dazu im Berufungsverfahren geltend gemacht hatte, der Landrat sei hier nicht als Preisbildungsstelle, wie im Vertrage vorgesehen, sondern als Preisüberwachungsbehörde gemäß der 5. Anordnung des Reichskommissars für die Preisbildung über die Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse des Reichskommissars für die Preisbildung vom 6. Oktober 1937 (RAnz. Nr. 238) tätig geworden, so mag das richtig sein; die Beurteilung kann dadurch aber nicht beeinflusst werden, weil es sich insoweit ersichtlich nur um ein Fehlgreifen im Ausdruck handelt. Zweifelhaft ist dagegen, ob der Bescheid des Landrats, in dem nur der Kaufpreis von 22 000 RM als zu hoch beanstandet und die Zustimmung der Preisbehörde zu einem Preise von 19 000 RM. in Aussicht gestellt war, ohne weiteres als „Festsetzung eines niedrigeren Preises“ im Sinne der Parteeiabrede angesehen werden kann. Das Berufungsgericht erwägt hierzu, die Preisbehörde sei gar nicht berechtigt gewesen, ein geringeres Entgelt festzusetzen, sondern habe nur zum Ausdruck bringen dürfen, welches Entgelt preisrechtlich zulässig sei und von ihr gebilligt werden würde; nur diese Möglichkeit hätten die Parteien bei ihrer Vereinbarung im Auge gehabt und für einen solchen Fall die Geltung des Kaufvertrags zu dem niedrigeren Preise gewollt. Demgegenüber weist die Revision mit Grund darauf hin, daß der

Reichskommissar für die Preisbildung noch in seinem Runderlaß vom 17. März 1941 (abgedr. DR. Ausg. A 1941 S. 1144) die Auffassung vertreten hat, die Preisbehörden seien befugt, den volkswirtschaftlich berechtigten Preis von sich aus festzusetzen und die Aufrechterhaltung eines Grundstücksverkaufs zu diesem Preise anzuordnen. Der Erlaß ist erst nach Bekanntwerden des Reichsgerichtsurteils vom 30. Januar 1941 (RGZ. Bd. 166 S. 89) ergangen, in dem grundsätzlich festgestellt ist, daß ein Grundstückskaufvertrag bei Beanstandung des vereinbarten Entgelts durch die Preisbehörde nichtig sei, und setzt sich mit dem dort eingenommenen Standpunkt dahin auseinander, daß dieser nicht gelten könne, wenn die Preisbehörde im öffentlichen Interesse die Aufrechterhaltung des Kaufvertrags zum zulässigen Preise angeordnet habe. Als die Parteien den Kaufvertrag vom September 1941 schlossen, konnte also sehr wohl damit gerechnet werden, daß die Preisbehörde auf Grund des erwähnten Runderlasses einen geringeren als den vereinbarten Kaufpreis mit beabsichtigter Bindung der Parteien an ihn festsetzte. Daß sie dazu rechtlich nicht befugt war, ist in aller Klarheit erst später in dem Urteil des Reichsgerichts vom 29. November 1941 (RGZ. Bd. 168 S. 92) ausgesprochen worden. Unter diesen Umständen ist die Möglichkeit nicht von vornherein abzulehnen, daß die Parteien bei der Abrede in § 10 des Vertrags an einen solchen Fall wirklicher „Festsetzung“ eines niedrigeren Preises gedacht haben, wobei dann der Schwerpunkt der Vereinbarung in der Einräumung des Rücktrittsrechts für den Beklagten gelegen hätte. Würde dies zutreffen, so wäre der Kaufvertrag der Parteien bereits infolge der Beanstandung des Preises durch den Landrat hinfällig geworden und der Rücktritt des Beklagten ohne Bedeutung. Daß der Berufungsrichter sich jener Möglichkeit bei seiner Vertragsauslegung bewußt gewesen ist und sie berücksichtigt hat, lassen seine Ausführungen nicht erkennen. Schon aus diesem Grunde muß das Berufungsurteil aufgehoben werden.

Aber auch die Ansicht des Berufungsrichters, daß der Beklagte den Rücktritt verspätet erklärt habe, weil die im Vertrage dafür gesetzte Wochenfrist bereits mit der Zustellung des landräulichen Bescheides an ihn zu laufen begonnen habe, kann rechtlich nicht gebilligt werden. Der Berufungsrichter meint, wenn die Parteien ein befristetes Rücktrittsrecht für den Verkäufer vereinbarten, stehe es völlig in ihrem Belieben, zu bestimmen, von wann an die Frist

laufen solle, ob insbesondere schon von der Entscheidung der Preisbehörde an, oder ob der Erfolg einer Beschwerde abgewartet werden solle. Es sei daher vershlt, anzunehmen, die Frist könne erst vom Ablaufe der Beschwerdefrist an laufen. Hier nötige eine Vertragsauslegung zu der Annahme, daß die Parteien eine andere Regelung gewollt hätten; denn es heiße in dem Vertrag ausdrücklich, der Verkäufer könne zurücktreten binnen einer Woche, nachdem ihm die niedrigere Preisfestsetzung „bekanntgeworden“ sei. Das könne nur so verstanden werden, daß der Verkäufer sich endgültig entscheiden müsse, sobald er erfahren habe, wie die Preisbehörde über die Kaufpreisabrede denke. An eine Beschwerdemöglichkeit hätten die Parteien beim Vertragsschluß offenbar gar nicht gedacht, weil sie sonst im Vertrag etwas darüber gesagt oder jedenfalls nach Bekanntwerden der landrätlichen Entscheidung miteinander über die Ausichten einer Beschwerde beraten haben würden.

Dem Berufungsgericht ist darin beizutreten, daß die Gestaltung der Rechtsverhältnisse zwischen den Parteien Sache ihrer Vereinbarung ist und sie es deshalb an sich auch in der Hand haben, zu bestimmen, daß die Frist für das dem Verkäufer eingeräumte Rücktrittsrecht schon mit dem Bekanntwerden der ersten preisbehördlichen Stellungnahme beginnen und die weiter vorgesehene Geltung des Verkaufs zu dem herabgesetzten Preise bereits mit dem fruchtlosen Ablaufe der Frist eintreten soll ohne Rücksicht darauf, ob die Festsetzung eines niedrigeren Preises rechtskräftig geworden ist. Es trifft aber nicht zu, daß hier Wortlaut und Sinn der getroffenen Vereinbarung eine dahin gehende Auslegung des Parteivillens rechtfertigten, geschweige denn, daß sie dazu nötigten, wie das Berufungsgericht annimmt. Wenn die Parteien eines Grundstückskaufvertrags, wie hier, eine Änderung der ursprünglichen Vereinbarung, nämlich die Geltung des Verkaufs zu einem niedrigeren Preise, von der behördlichen Festsetzung eines solchen Preises abhängig machen, so tritt diese Rechtsfolge in aller Regel erst ein, wenn die behördliche Festsetzung endgültig und unabänderlich ist, also im Fall ihrer befristeten Unfechtbarkeit erst mit dem Ablauf der Frist zur Einlegung des Rechtsmittels oder mit ihrer Bestätigung durch die Rechtsmittelinstanz. Dann erst ist eine sichere und beständige Grundlage für den Eintritt der vorgesehenen Änderung des Vertragsinhalts vorhanden. Daß die Parteien etwas anderes gewollt hätten, kann nur angenommen werden, wenn ein dahin

gehender Wille klar zum Ausdruck gekommen ist. Läßt man also mit dem Berufungsgericht hier den Bescheid des Landrats an sich als Festsetzung eines niedrigeren Kaufpreises im Sinne des Vertrags gelten, so tritt doch die für diesen Fall vereinbarte Änderung des vertraglichen Kaufpreises im Zweifel erst mit dem Rechtskräftigwerden dieses Bescheides, nicht schon mit seiner Bekanntmachung ein. Das scheint auch das Berufungsgericht dann annehmen zu wollen, wenn die Parteien eine derartige Vereinbarung ohne Rücktrittsrecht getroffen hätten. Der Umstand aber, daß hier die Vereinbarung durch die gleichzeitige Einräumung eines Rücktrittsrechts an den Verkäufer eingeschränkt worden ist, bringt in dieser Hinsicht keine wesentliche Änderung. Auch in diesem Fall ist deshalb davon auszugehen, daß im Zweifel erst die rechtskräftige und damit endgültige Entscheidung über die Festsetzung eines niedrigeren Kaufpreises dessen Geltung als Vertragspreis bewirkt und daß bis dahin eine „Festsetzung“ im Sinne des § 10 des Vertrags nicht vorliegt. Ein anderer Wille der Parteien läßt sich hier aus der Vereinbarung entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts nicht entnehmen. Er folgt keineswegs daraus, daß nach ihr die Frist zur Ausübung des Rücktrittsrechts beginnen soll, nachdem die niedrigere Preisfestsetzung dem Verkäufer „bekanntgeworden“ ist. Diese Bestimmung ist vielmehr zwanglos dahin auszulegen, daß für den Fristbeginn nur das Bekanntwerden der für den Eintritt der Vertragsänderung im Zweifel maßgebenden endgültigen Preisfestsetzung in Betracht kommt. Eine solche Auslegung liegt nicht nur von vornherein sehr viel näher als die des Berufungsgerichts; sie führt auch in ihrer praktischen Auswirkung zu brauchbareren Ergebnissen und vermeidet die Schwierigkeiten, die bei der anderen Auslegung auftreten. Diese würde vor allem dahin führen, daß dem Verkäufer, wenn er nicht sein Rücktrittsrecht durch Fristablauf verlieren will, die Beschwerde gegen den landrätlichen Bescheid, mit deren Durchführung innerhalb einer Woche niemals gerechnet werden kann, praktisch verschlossen wäre, mag auch der Bescheid für ihn untragbar sein und die Beschwerde begründete Aussicht bieten, zu einer annehmbaren Preisfestsetzung zu gelangen und so den Rücktritt zu vermeiden. Etwas derartiges können die Parteien vernünftigerweise nicht gewollt haben, es sei denn, daß sie durch besondere Gründe — wie z. B. die Notwendigkeit schneller Klarstellung, ob und mit welchem Preise der Verkauf bestehen bleibt —

dazu gezwungen waren. Solche Gründe sind aber hier vom Berufungsgericht nicht festgestellt und von den Parteien nicht behauptet worden. Der Umstand, daß diese beim Vertragschluß an eine Beschwerdemöglichkeit nicht gedacht haben, vermag die Auslegung des Berufungsgerichts nicht zu rechtfertigen, auch nicht mit der Einschränkung, die der Berufsrichter am Schlusse seiner Entscheidung hilfsweise erwägt, daß die Frist zum Rücktritt nur dann nicht sofort zu laufen begonnen hätte, wenn der Beklagte entweder selbst von seinem Beschwerderecht Gebrauch gemacht oder dem Kläger durch rechtzeitige Bekanntgabe der Entscheidung und seiner Stellungnahme die Möglichkeit gewährt hätte, seinerseits ein Rechtsmittel einzulegen, um die Genehmigung des Vertragspreises zu erreichen. Auch für einen solchen Willen der Parteien fehlt es an jedem Anhalt.

Hiernach ist die Auslegung der streitigen Vereinbarung durch das Berufungsgericht mit den Erfordernissen der §§ 133, 157 BGB. nicht vereinbar und deshalb rechtlich fehlerhaft. Das Berufungsgericht ist somit auch aus diesem Grund aufzuheben. Einer Zurückverweisung der Sache bedarf es nicht, weil der Sachverhalt hinreichend geklärt ist, um dem Revisionsgericht eine eigene abschließende Entscheidung zu ermöglichen. Wie bereits die bisherigen Darlegungen ergeben, begann bei richtiger Auslegung des Vertrags die Frist zur Ausübung des Rücktrittsrechts erst mit der Rechtskraft der landrätlichen Entscheidung zu laufen, so daß der Rücktritt des Beklagten rechtzeitig erklärt worden ist und den Kaufvertrag zum Erlöschen gebracht hat, sofern dieser nicht bereits infolge der Preisbeanstandung des Landrats mangels „Festsetzung eines niedrigeren Preises“ im Sinne der Parteivereinbarung nichtig war. Im letzten Falle würden allerdings die Vorschriften des § 2 der Grundstücksverkehrsverordnung an sich anwendbar sein, insbesondere dessen Abs. 2 Nr. 1, Abs. 3, 4 in Verbindung mit § 3 Abs. 1 Nr. 1, wonach das von der Preisbehörde als zulässig bezeichnete Entgelt, wenn der Veräußerer sich dem Erwerber gegenüber damit einverstanden erklärt, als vereinbart gilt, der Veräußerer unter gewissen Voraussetzungen zur Erteilung des Einverständnisses verpflichtet ist und dies durch Klage erzwungen werden kann. Da in dem vorausgesetzten Falle, daß keine Preisfestsetzung im Sinne des Kaufvertrags vorliegt, der Beklagte sein Einverständnis mit dem geringeren Preise bisher nicht erklärt hat, kann es sich nur darum handeln, ob er zur Erteilung des Einverständnisses verpflichtet ist. Eine solche

Verpflichtung des Beklagten hat der Kläger zwar im ersten Rechtszuge behauptet; was er aber zur Begründung dafür angeführt hat, reicht keinesfalls aus, um die Weigerung des Beklagten als einen Verstoß gegen Treu und Glauben oder eine grob unbillige Härte für den Erwerber im Sinne der genannten Vorschriften erscheinen zu lassen. Unter diesen Umständen braucht nicht erörtert zu werden, ob der Kläger den behaupteten Anspruch mit der vorliegenden Klage gemäß § 2 Abs. 3, 4 der Verordnung ordnungsmäßig geltend gemacht hat, ob er insbesondere — wogegen allerdings praktische Erwägungen sprechen — sein Klagebegehren danach auf die Verurteilung des Beklagten zur Erteilung seines Einverständnisses mit dem Verkaufe des Grundstücks zu dem geringeren Preise hätte richten müssen (vgl. *P r i t s c h - F r i e m a n n* bei *Pfundtner-Neubert Das neue Deutsche Reichsrecht III* S. 334 Bem. 13 zu § 2 der Verordnung). Die Klage ist nach alledem unbegründet.